

Afdeling 13 Brogården

Budget for 2026/27

Til godkendelse på afdelingsmødet den 26.01.2026



Huslejustering 1. juli 2026

Byggeafsnit	Nugældende gns. årlig leje pr. m²	Regulering %	Regulering gns. årlig leje pr. m²	Ny gns. årlig leje pr. m²	Samlet årlig lejustering
Beboelse	1.110,31	1,69%	18,80	1.129,10	15.498
TOTAL					15.498

Lejemålsseksempler			Lejeændring		
Type	Størrelse	Stigning %	Aktuel leje	Merleje	Ny leje
Familiebolig	62 m²	1,69%	6.047 kr.	102 kr.	6.149 kr.
Familiebolig	108 m²	1,69%	9.585 kr.	162 kr.	9.747 kr.

De primære begrundelser for huslejusteringen er:

114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	14.938
	Stiger pga generel lønstigning og øget udgift til trappevask	
115	Almindelig vedligeholdelse	12.000
	Stiger da udgiften er tilpasset til forventet forbrug	
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-77.900
	Henlæggelser er nedsat da der forventes at være tilstrækkelige henlæggelser	
121	Istandsættelse ved fraflytning	18.000
	Øget for at sikre tilstrækkelige henlæggelser ved fraflytning A-ordning (opsp. på kto 402)	
133	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)	8.300
	Udgiften stiger da der skal afvikles underskud fra tidligere år	
203	Øvrige ordinære indtægter	36.900
	Indtægt vedr. opsamlet resultat falder bort pga. tidligere års underskud	
	Øvrige	3.260
I alt		15.498

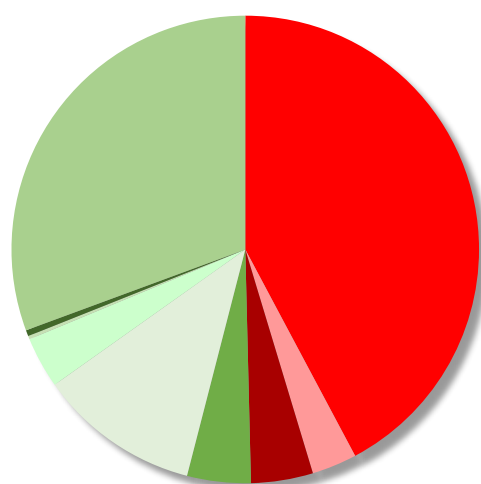
Afdeling 13 Brogården

Budget for 2026/27

Boligforening	Afdeling	Tilsynsførende kommune
LBF-Boligorganisation 173 FAB - Fyns Almennyttige Boligselskab Vestre Stationsvej 5 5000 Odense C. Tlf. 63 12 56 00 E-mail fab@fabbo.dk CVR/SE-nr 37830011	LBF-afdelingsnummer 13 Brogården Nedergade 42-44 5000 Odense C	Kommunenummer 461 Odense Kommune Flakhaven 2 5000 Odense C Tlf. 66131372 E-mail odense@odense.dk

Lejemål	Antal rum	Antal lejemål	Bruttoareal i alt m ²	à lejemålsenheder	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	2	8	612	1	8
	3	2	194	1	2
Boligoplysninger i alt		10	806		10
Lejemålsoplysninger i alt		10	806		10

Fordeling af udgifter i driftsbudget 2026/27



42,21%	105+125+126+127 - Låneydelser oprindelige lån, renoveringslån og afskrivninger
3,11%	106+110 - Ejendomsskat og forsikring
4,28%	112 - Administrationsbidrag
4,40%	107+109+111 - Energiforbrug og renovation
11,16%	114 - Løn driftspersonale og f.eks. trappevask, græsslåning mv.
3,55%	115 - Almindelig vedligeholdelse (akut opståede opgaver)
0,23%	118 - Drift fællesfaciliteter
0,42%	119 - Diverse udgifter (f.eks. beboeraktiviteter, kontingenter)
30,62%	120-121-123 - Henlæggelser



Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Afdeling 13 Brogården

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
UDGIFTER						
105.9	Låneydelser oprindelige lån	389.181	393.900	397.100	-1.484	395.616
	Offentlige og andre faste udgifter					
106	Ejendomsskatter	10.951	10.400	10.600	600	11.200
109	Renovation	23.285	20.900	24.800	200	25.000
110	Forsikringer	16.897	11.000	11.200	7.400	18.600
111	Afdelingens energiforbrug, fællesarealer inkl. målerpasning mv.	16.693	17.300	17.700	-600	17.100
112	Administrationsbidrag	41.000	41.000	41.000		41.000
113.9	Offentlige og andre faste udgifter i alt	108.826	100.600	105.300	7.600	112.900
	Variable udgifter					
114	Løn til driftspersonale og evt. anden ekstern renholdelse	101.676	85.937	91.880	14.938	106.818
115	Almindelig vedligeholdelse	34.618	24.500	22.000	12.000	34.000
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	66.991	1.005.834	330.654	-133.054	197.600
	Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-66.991	-1.005.834	-330.654	133.054	-197.600
118.1	Drift af fællesvaskeri (udgifter)	17.651	2.000	3.000	-1.500	1.500
118.2	Andel i fællesfaciliteters drift (udgifter)	700	1.100	1.900	-1.200	700
119.1	Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.709	1.600	1.700		1.700
119.2	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl.		500	500	500	1.000
119.4	Fritidsaktiviteter				1.000	1.000
119.6	Andre udgifter	244	100	300		300
119.9	Variable udgifter i alt	156.600	115.737	121.280	25.738	147.018
	Henlæggelser					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	352.900	352.900	352.900	-77.900	275.000
121	Istandsættelse ved fraflytning				18.000	18.000
124.8	Henlæggelser i alt	352.900	352.900	352.900	-59.900	293.000
124.9	Samlede ordinære udgifter	1.007.507	963.137	976.580	-28.046	948.534

Afdeling 13 Brogården

Budget 2026/27

Konto	Beskrivelse	Regnskab 2024/25	Budget 2024/25	Budget 2025/26	Ændring	Budget 2026/27
	Ekstraordinære udgifter					
	1. Afvikling af underskud tidl. år. (407.1)				8.300	8.300
134	Korrektion vedr. tidligere år	21.660				
139.9	Ekstraordinære udgifter i alt	21.660			8.300	8.300
150	Udgifter og evt. overskud i alt	1.029.167	963.137	976.580	-19.746	956.834

INDTÆGTER

	Ordinære indtægter					
201.1	Familieboliger	857.628	857.637	915.380	-44	915.336
202	Renter	45.026	10.000	24.300	1.700	26.000
203	Øvrige ordinære indtægter	95.500	95.500	36.900	-36.900	
203.9	Samlede ordinære indtægter	998.154	963.137	976.580	-35.244	941.336
	Ekstraordinære indtægter					
206	Korrektion vedr. tidligere år	6.174				
207.9	Samlede ekstraordinære indtægter	6.174				
209.9	Indtægter i alt	1.004.329	963.137	976.580	-35.244	941.336
210	Årets underskud (407)	24.839				
220	Indtægter og evt. underskud i alt	1.029.167	963.137	976.580	-35.244	941.336

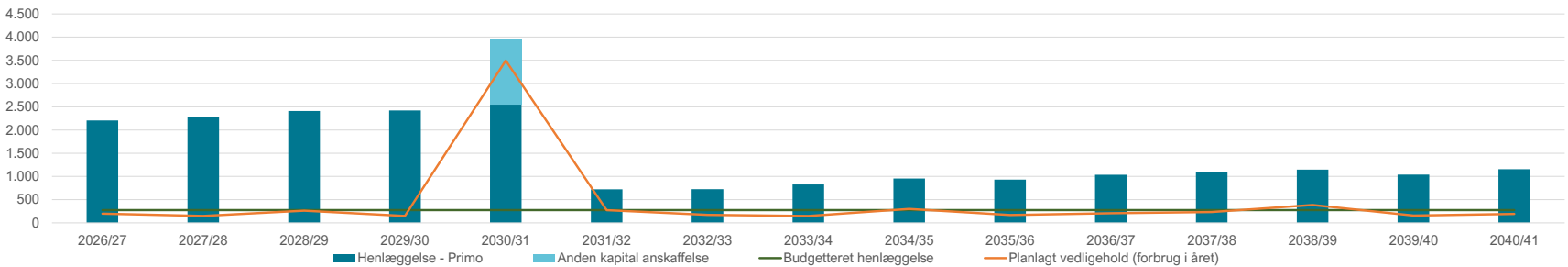
Huslejeændring

15.498

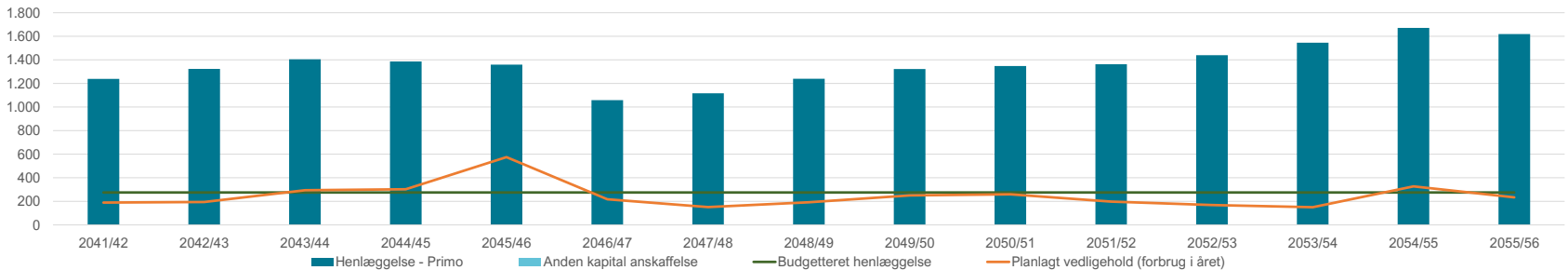
Rød = Ingen indflydelse
Grøn = Stor indflydelse

Drift- og vedligeholdelsesbudget

Beskrivelse (kr. 1.000)	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2036/37	2037/38	2038/39	2039/40	2040/41
Henlæggelse - Primo	2.206	2.283	2.408	2.421	2.546	723	724	828	955	930	1.036	1.104	1.147	1.039	1.156
Budgetteret henlæggelse	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	1.398	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	198	150	262	150	3.497	274	171	148	299	169	207	232	383	157	192
Henlæggelse - Ultimo	2.283	2.408	2.421	2.546	723	724	828	955	930	1.036	1.104	1.147	1.039	1.156	1.239



Beskrivelse (kr. 1.000)	2041/42	2042/43	2043/44	2044/45	2045/46	2046/47	2047/48	2048/49	2049/50	2050/51	2051/52	2052/53	2053/54	2054/55	2055/56
Henlæggelse - Primo	1.239	1.324	1.405	1.386	1.359	1.059	1.116	1.240	1.323	1.348	1.363	1.440	1.546	1.671	1.619
Budgetteret henlæggelse	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275	275
Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligehold (forbrug i året)	190	194	294	302	575	218	151	192	250	260	197	169	150	327	234
Henlæggelse - Ultimo	1.324	1.405	1.386	1.359	1.059	1.116	1.240	1.323	1.348	1.363	1.440	1.546	1.671	1.619	1.660



Planlagt vedligehold (forbrug i året) (orange) må ikke overstige primo henlæggelse (blå) for at have tilstrækkelige henlæggelser.

Budgetforudsætninger 2026/27

Kontonumrene henviser til afdelingsbudgettet. Enkelte kontonumre har flere underpunkter, som er specificeret i budgetoplægget. Alle %-angivelser er anført som årlige stigninger.

Konto nr.

- 101 Prioritetsydelse:**
I afdelinger med ordinære lån er ydelsen uændret.
I afdelinger med rentesikringsaftrapning og indekslån reguleres ydelsen med stigningen i nettoprisindekset eller lønindeks (laveste sats) i henhold til lånebudget fra realkreditinstitut.
- 106 Ejendomsskatter:**
Der budgetteres på grundlag af den senest kendte opkrævning tillagt forventet stigning.
- 107 Vandafgift og vandafledningsafgift m.v.:**
Der tages udgangspunkt i den senest kendte kvartalsfaktura tillagt en forventet prisstigning, hertil kommer særlige stigninger i kommunale vandafledningsafgifter.
- 109 Renovation:**
For renovation samt for containerleje og/eller tømning af container/molokker er prisstigningen anslået til ca. 3%.
- 110 Forsikringer:**
Der er taget udgangspunkt i præmien for sidst afsluttede regnskabsår tillagt en anslået stigning.
- 111 El og varme til fællesarealer:**
Ved budgetteringen er der taget udgangspunkt i den senest kendte opkrævning tillagt en forventet stigning.
I enkelte tilfælde - hovedsageligt ungdomsboliger, der er fritaget for eller har fået dispensation fra kravet om individuel forbrugsmåling - indgår varmeudgiften i huslejen.
Udarbejdelse af forbrugsregnskaber er fastsat til udgiften for sidste periode tillagt forventet stigning.
- 112.1 Administrationsbidrag til boligorganisationen:**
Bidraget udgør kr. 4.100,00 pr. lejemålsenhed.

Der beregnes 1 enhed pr. beboelseslejemål, 1 enhed pr. påbegyndt 60 m² brutto- etageareal erhvervs- og institutionslejemål og 1/5 enhed pr. garage- eller carport-lejemål. Fælles- og selskabslokaler medregnes ikke.
- 112.2 Bidrag til dispositionsfond:**
Da det samlede, forventede indestående i fonden overstiger den lovmæssige minimumssum, er der ikke budgetteret med dette bidrag.
- 113.1 A-indskud, byggefond, LBF:**
En indskudspligt, der følger nogle afdelinger med et fast beløb.
- 113.2 G-indskud, byggefond, LBF:**
Der tages udgangspunkt i den gældende sats for 2026 tillagt en stigning 2 % for 1. halvår 2027.
- 114.1 Renholdelse, ejendomsfunktionærernes lønninger:**
Lønudgiften er beregnet på grundlag af den gældende bemanning, og ud fra eventuelt kommende anciennitetstillæg, samt en forventet stigning i løn og pensionsandel i henhold til den overenskomstmæssige stigning.
Budgetposten inkluderer eventuelle kørselsudgifter, nødvendig regulering i feriepengeforpligtelsen samt udgifter til ATP, arbejdsskadeforsikring, arbejdstøj, kurser m.v.

Budgetforudsætninger 2026/27

- 114.2 Trappevask og anden renholdelse:**
Anden renholdelse er måtteservice, vinduespolering, snerydning, græsslåning og hækklipning. Der budgetteres ud fra forventet forbrug.
- 114.3 Funktionærboligtilskud:**
Udviklingen i den overenskomstmæssige husleje er afhængig af lønudviklingen.
På trods af at man ikke på forhånd kender den aktuelle lejes størrelse, er der indregnet samme forventede stigning som for lønnens vedkommende.
- 115 Almindelig vedligeholdelse:**
Budgetteringen sker ved en konkret vurdering af afdelingens driftsansvarlige.
- 116 Planlagt og periodiske vedligeholdelse/fornyelser:**
Det forventede træk på henlæggelsesmidlerne sker i overensstemmelse med langtidsbudgettet, der år for år tilpasses.
- 118/203 Drift af fællesvaskeri:**
Udgifter og indtægter i forbindelse med fællesfaciliteters drift skal altid bogføres opdelt på kontiene 118 og 203. Øvrige udgifter i forbindelse med vaskeriet budgetteres ud fra det sidst kendte forbrug, tillagt en forventet prisstigning. I afdelinger hvor der ikke er egenbetaling for brug af vaskeriet budgetteres udgiften på konto 118160 - udgifter ifm. ekstern leverandør.
- Drift af møde- og selskabslokaler og/eller drift af hotel:**
Udgifter og indtægter i forbindelse med fællesfaciliteters drift skal altid bogføres opdelt på kontiene 118 og 203. Budgettallet er beregnet ud fra det senest kendte brugsomfang med forventede stigninger i forbrugsafgifter, lønninger m.v., som for de øvrige budgetposters vedkommende.
- 119.1 Kontingent, Boligselskabernes Landsforening:**
Grundlaget for enhedskontingentets størrelse det kommende år kendes først sidst på året, derfor er der anslået en stigning på ca. 2 %.
- 119.2-4 Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.fl., kursus, beboerblad, fritidsaktiviteter:**
Budgettal på disse konti besluttet af afdelingsbestyrelsen.
- 119.6 Andre udgifter:**
Stigningen er anslået til mellem 2 og 3 %.
- 120 Henlagt til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:**
Henlæggelsen budgetteres under hensyntagen til det ajourførte langtidsbudget.
- 121 Henlagt til istandsættelse ved fraflytning:**
Budgetteres efter konkret vurdering.
- 123 Henlagt til tab ved lejeledighed og fraflytning:**
Budgetteres efter konkret vurdering. Tab ved lejeledighed dækkes af dispositionsfonden, og det tab, der overstiger den af lovgivning givne sats pr. lejemål dækkes af dispositionsfonden.
- 125 Ydelser på lån til kollektive forbedringsarbejder m.v.:**
Kollektive forbedringsarbejder, der finansieres ved lånoptagelse afvikles over lånets løbetid på højst 30 år, dog maksimalt den forventede levetid.

Budgetforudsætninger 2026/27

- 126 Afskrivning på diverse forbedringsarbejder m.v.:**
Individuelle forbedringsarbejder er finansieret af afdelingens egne midler, og afskrives over højst 20 år. Kollektive forbedringsarbejder, der er finansieret af afdelingens egne midler, afskrives som underfinansiering over højst 10 år, dog maksimalt den forventede levetid. Et eventuelt overskud i det enkelte år anvendes til ekstraordinær nedskrivning – indtil saldoen er nul.
- 127 Ydelser på lån til kollektive bygningsrenoveringer:**
Kollektive bygningsrenoveringer, der finansieres ved lånoptagelse afvikles over lånets løbetid på højst 30 år, dog maksimalt den forventede levetid.
- 131 Renter af gæld til boligorganisationen:**
Ved budgetlægningen er der budgetteret med 4,35% af den negative mellemregningssaldo (gæld til boligorganisationen). Jævnfør lovgivningen skal gæld forrentes med diskontoen + 1%, hvor der kigges på diskontoen på budgetlægnings tidspunktet.
- 133.1 Afvikling af underskud fra tidligere år:**
Skal afvikles over 3 år, i særlige tilfælde over max 10 år.
- 201 Boligafgifter og husleje:**
Beløbet er den senest kendte lejeindtægt på årsbasis.
- 202 Renter af tilgodehavende hos boligorganisationen:**
Ved budgetlægningen er der budgetteret med 0,50% af den forventede positive mellemregningssaldo for budgetåret.
- 203.6 Overført fra opsamlet resultat:**
Opsamlet resultat skal afvikles over max. 3 år.
- 210 Nødvendig merindtægt / underskud:**
Her anføres det eventuelt manglende indtægtsbeløb, som er nødvendigt for at give balance mellem udgifter og indtægter. Beløbet svarer til den samlede årlige lejeforhøjelse pr. 1. juli.

Ordforklaringer til de enkelte poster i budgetforslaget

Bemærk at ikke alle poster forekommer i afdelingen, da der er tale om generelle bemærkninger.

101-105 Ydelser på lån	Renter og afdrag på lån, der er optaget i forbindelse med, at afdelingen blev bygget.
106 Ejendomsskatter	Betales af ejendommens grundværdi. Der forventes en mindre stigning i grundværdien, men enkelte steder forekommer der et fald som følge af indgivet klage over vurderingen.
107 Vandafgift m.v.	Vand- og afledningsafgift, der ikke er overgået til individuel betaling.
109 Renovation	Renovation og containerordninger.
110 Forsikringer	Der skal minimum være tegnet forsikring mod brand.
111 El og varme	Udgifter til evt. målerfirmas udarbejdelse af forbrugsregnskaber føres her samt evt. el og/eller varme i ungdomsboliger og fællesarealer.
112 Administrationsbidrag og dispositionsfond	Administrationsbidraget er det beløb, FAB skal have for at administrere afdelingen. Der indbetales ikke til dispositionsfonden, når lovens minimumskrav er opfyldt.
114 Renholdelse	Omfatter løn m.v. til ejendomsfunktionærer i afdelingen samt evt. trappevask og anden rengøring.
115 Almindelig vedligeholdelse	Her føres udgifter til den almindelige løbende vedligeholdelse på bygninger, installationer og andre anlæg.
116 & 120 Planlagt og periodisk vedligeholdelse	I langtidsbudgettet fastlægges, hvilke vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres i de næste år. Det kan f.eks. være maling af vinduer, udskiftning af køleskabe. Hvert år opspares et beløb på konto 120, så afdelingen har pengene, når opgaverne kommer. Det tilstræbes at have opsparet tilstrækkeligt med penge til at kunne klare de opgaver, der vil være behov for - også opgaver, der ligger langt ud i fremtiden, f.eks. tagudskiftning, nye vinduer, renovering af varmeanlæg osv. Det vil dog være nødvendigt at finansiere en del af enkelte opgaver ved ekstern lånoptagelse.
118 & 203 Fællesfaciliteter	Fællesfaciliteter kan være vaskeri, selskabslokaler og lignende rum, for hvis benyttelse der normalt betales.
119.1-7 Diverse	Der er typisk tale om udgifter til medlemskab af Boligselskabernes Landsforening, afdelingsbestyrelsens udgifter til møder, telefon, bladudgivelser og lignende. Derudover kan der være udgifter til beboeraktiviteter.
121 & 123 Anden opsparing	Der spares op til de udgifter, der kommer i forbindelse med fraflytninger samt evt. tab ved fraflytninger.
125 & 126 Afskrivning og ydelser på lån	Udgifter til lån og til afskrivning på større forbedringsarbejder, der er gennemført i afdelingen.
201 Husleje	Den samlede husleje for hele afdelingen fremgår her. Beløbet svarer til det, der forventes at indgå pr. 1. juli før en evt. lejeforhøjelse er gennemført. Der er således taget hensyn til evt. omlægninger af forbrugsregnskaber og andre ændringer.
202 & 131 Renter	Afdelingens penge bliver forrentet af hovedselskabet.